
LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Autora:

María Siracusa Sabaté

Directora:

María Teresa Alonso Pérez

Facultad de Derecho

Junio de 2019

ABREVIATURAS EMPLEADAS

CIP: Complejo inmobiliario privado.

CIU: Complejo inmobiliario urbanístico.

Art: Artículo.

CC: Código civil.

LPH: Ley de propiedad horizontal 49/1960 de 21 de Julio.

TRLSRU: Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre.

RDGRN: Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

LH: Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de Febrero de 1946.

SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	6
• OBJETO DEL TRABAJO.....	6
• MOTIVO DE ELECCIÓN.....	6
• ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL TRABAJO.....	6
1. ORIGEN Y CONCEPTO.....	8
1.1 ORIGEN.....	8
1.2 CONCEPTO.....	8
2. EVOLUCIÓN NORMATIVA Y REGULACIÓN ACTUAL.....	10
3. REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA.....	11
3.1 PLURALIDAD DE EDIFICACIONES O PARCELAS.....	11
3.2 DESTINO DE VIVIENDA HABITUAL O LOCAL.....	12
3.3 ELEMENTOS COMUNES.....	13
4. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	15
4.1 COMUNIDAD ÚNICA.....	15
4.1.1 Título constitutivo.....	16
4.1.2 Cuota de participación.....	16
4.2 AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES.....	17
4.2.1 Título constitutivo.....	18
4.2.2 Cuota de Participación.....	19
4.2.3 Órganos.....	20
4.2.4 Fondo de reserva.....	22
4.3 COMUNIDAD ATÍPICA.....	22
5. INCRIPCIÓN REGISTRAL.....	24

6. ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 26 DEL TRLSRU'15.....	26
6.1 COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO.....	26
6.2 COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO.....	26
6.3 REALIDADES EXCLUIDAS.....	27
 7. CONCLUSIÓN.....	 29
 BIBLIOGRAFÍA.....	 31

INTRODUCCIÓN

- **OBJETO DE ESTUDIO**

El objetivo de este trabajo es el análisis de los complejos inmobiliarios privados en el ordenamiento jurídico español. Se trata de una realidad regulada en el art. 24 Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 de 21 de Julio, el inciso final del art. 396 del Código Civil y el art. 26.6 *in fine* del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, los cuales tratan de dar cobertura jurídica a esta figura.

- **MOTIVOS DE ELECCIÓN**

Con la investigación y exposición del tema mi objetivo es complementar mi formación académica en el ámbito del derecho civil. Hoy en día todas las relaciones que se dan entre particulares tienen componentes de derecho civil en mayor o menor medida y por ello me ha parecido interesante investigar una realidad que está al orden del día.

Conocer la regulación del complejo inmobiliario privado resulta esencial a la hora de completar la formación académica del estudiante en el ámbito de los derechos reales, pudiendo resultar valioso el conocimiento de la misma a aquellos que quieran orientar su futuro a materias relacionadas con la vivienda.

Mi objetivo fundamental es por tanto investigar una figura cuya regulación resulta, en algunos aspectos, un tanto complicada pero cuyo conocimiento resulta esencial. A través de su estudio, además, podré completar mis conocimientos sobre la Propiedad Horizontal.

- **ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL TRABAJO**

El trabajo se va a dividir en seis puntos o apartados principales. En el primero de ellos trataremos de profundizar en el concepto de complejo inmobiliario privado así como en las causas que motivaron la aparición de esta figura. Seguidamente haremos referencia a la regulación actual y vigente referida a los CIP y a la evolución normativa que se ha producido desde la promulgación de la Ley

de Propiedad Horizontal de 1960 a fin de tratar de dar cobertura jurídica y respaldo normativo a esta realidad.

Proseguiremos con la exposición de los elementos esenciales para la existencia del complejo, haciendo un análisis de las características que deben reunir esos requisitos y la forma en la que se encuentran contemplados en la normativa. Veremos también en este apartado algunas sentencias en las cuales se enumeran y exponen también los presupuestos que debe reunir el complejo para poder ser considerado como tal.

El examen y análisis de los requisitos resulta esencial ya que es la concurrencia de los mismos la que permite hablar de la existencia de un complejo inmobiliario privado. En el caso de que no concurrieran todos los requisitos objeto de exposición en el presente trabajo, no estaremos ante esta figura.

Llegaremos a la exposición de las distintas formas de constitución del CIP, los pasos que hay que seguir y el diferente régimen jurídico aplicable dependiendo de la forma de constitución por la que se haya optado.

Tras la exposición de los requisitos y distintas formas de constitución del CIP abordaremos el tema relativo a su inscripción registral. Se trata de una cuestión bastante compleja ya que varía en cierto modo de la contemplada como regla general en el art. 8 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente veremos la forma en que el art. 26 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aborda esta figura y cómo dicho artículo realiza una distinción entre los complejos inmobiliarios privados (CIP) y los complejos inmobiliarios urbanísticos (CIU). Abordaremos las características del CIU y los aspectos que lo diferencian de la figura del CIP.

Para el análisis de la materia objeto de estudio he recurrido a varias revistas jurídicas, libros, artículos de investigación y sentencias.

1. ORIGEN Y CONCEPTO

1.1 ORIGEN

El origen de los complejos inmobiliarios privados se debe principalmente a la evolución urbanística y crecimiento de las ciudades, lo que conllevó un incremento de ruido con la consiguiente pérdida de tranquilidad que caracteriza a las zonas periféricas o rurales y una disminución de espacios verdes.

Esto llevó a muchas familias a la búsqueda de viviendas que conjugaran ambos aspectos, es decir, que coexistieran en un mismo espacio la vivienda y zonas o servicios comunes. En muchos de los casos las zonas comunes consisten en espacios ajardinados donde los hijos pequeños puedan jugar, zona de piscina, zonas deportivas que permitan realizar actividades de ocio sin salir del propio complejo etc.

De esta forma, para las familias el complejo inmobiliario se configura como un espacio de seguridad en el que pueden disfrutar con tranquilidad y que a la vez les permite no estar fuera de la ciudad o alejados de la misma. Se compaginan por tanto ambas cosas, por un lado el aislamiento y la tranquilidad y por otro la ubicación dentro de la propia ciudad o alrededores de la misma.

1.2 CONCEPTO

La definición de complejo inmobiliario privado fue recogida por primera vez en la Carta de Roma del V congreso internacional de Derecho Registral del año 1982¹.

El complejo inmobiliario privado se configura como aquel conjunto de inmuebles independientes entre sí que a su vez se encuentran interconectados por una serie de servicios o elementos comunes, de forma que los distintos titulares de dichos elementos privativos sean a su vez copropietarios en la proporción que les corresponda de los elementos comunes existentes. Se trata por tanto de una

1 La Sentencia núm. 992/2008 del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 27 de Octubre (RJ 2008\5796), hace referencia a la Carta de Roma aprobada en el V Congreso Internacional de Derecho Registral del año 1982, la cual definió a los complejos inmobiliarios privados como “la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones o deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes”.

titularidad compartida de manera porcentual de los servicios o elementos comunes por parte de los propietarios de los elementos privativos que integran el conjunto.

Es importante destacar que los servicios o elementos comunes del complejo inmobiliario deben ser prestados por la propia comunidad.

A esta realidad es a lo que tradicionalmente se aludía como “urbanizaciones privadas”, “conjuntos inmobiliarios”, “urbanizaciones de uso privado” o incluso “urbanizaciones de iniciativa popular”.

2. EVOLUCIÓN NORMATIVA Y REGULACIÓN ACTUAL

Los complejos inmobiliarios privados se han caracterizado por la inexistencia de regulación específica hasta la reforma de la Ley de propiedad horizontal 49/1960 de 21 de Julio. Durante ese periodo de inexistencia legal se aplicaban de manera analógica las normas reguladoras de la propiedad horizontal, si bien esto resultaba insuficiente. Es por ello que con anterioridad a la reforma de la LPH 49/1960 de 21 de Julio han sido doctrina y jurisprudencia las que han intentado colmar esa laguna normativa, siendo conscientes de la necesidad de una regulación en la materia que otorgara seguridad jurídica.

Ese vacío normativo existente en el ordenamiento jurídico español intentó ser suplido en un primer momento por el borrador del anteproyecto de Ley de conjuntos inmobiliarios de 1991, sin éxito alguno ya que no pasó de simple borrador².

No fue hasta la reforma de la LPH 49/1960 de 21 de Julio, efectuada por la Ley 8/1999 de 26 de Marzo, cuando por primera vez se regularon los complejos inmobiliarios privados. La citada ley lo que hizo fue introducir el art. 24 a la LPH 40/1960 de 21 de Julio, relativo al “régimen de los complejos inmobiliarios privados”.

Además de en la LPH 49/1960 de 21 de Julio, los complejos inmobiliarios también se encuentran contemplados en el art. 26.6 *in fine* del Texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre.

2 El borrador del Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios Urbanos de 1991 fue redactado por la Dirección General de los Registros y del notariado y en él pretendían regularse conjuntamente la propiedad horizontal, las urbanizaciones privadas y la multipropiedad.

3. REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA

El **art. 24.1 LPH** relativo a los CIP establece que:

“1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales”.
- b) “Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios”.

De la redacción del artículo se desprenden 4 elementos o requisitos indispensables para la existencia de CIP, que son:

- I. La existencia de una pluralidad de edificaciones o de parcelas.
- II. Que dichas edificaciones o parcelas pertenezcan a una pluralidad de propietarios.
- III. Que esa pluralidad de edificaciones o de parcelas esté destinada a vivienda habitual o locales.
- IV. Que además de lo anterior, existan servicios o elementos comunes cuya copropiedad pertenezca a los propietarios de las edificaciones o parcelas.

Si estos requisitos existen por separado pero no en su conjunto no estaremos ante un CIP y no serán de aplicación ni la LPH ni el art. 396 CC.

3.1 PLURALIDAD DE EDIFICACIONES O PARCELAS

El CIP requiere para su existencia estar formado, bien por una pluralidad de edificaciones, bien por una pluralidad de parcelas, o bien por una pluralidad de ambas³.

De todo lo expuesto se desprende la existencia de 3 tipos de CIP:

- a) CIP integrado solo por una pluralidad de parcelas, que pueden estar edificadas o no.
- b) CIP integrado por una pluralidad de edificaciones.
- c) CIP mixto, integrado por edificaciones y parcelas. Éstas últimas pueden estar edificadas o no.

Cuando la ley dice que se podrá constituir un CIP sobre una pluralidad de parcelas lo que se quiere decir es que no es requisito indispensable para su existencia que las parcelas estén edificadas⁴. Del mismo modo, mediante el término edificación se alude tanto a viviendas unifamiliares, bloques, garajes etc, es decir, a cualquier tipo de unidad inmobiliaria que sea susceptible de aprovechamiento independiente.

La pluralidad de edificaciones o parcelas lleva aparejada necesariamente la existencia de **independencia** entre las mismas, debiendo haber una **pluralidad de propietarios** que a su vez ostenten la condición de copropietarios de los elementos comunes que configuren el complejo.

3.2 DESTINO DE VIVIENDA HABITUAL O LOCAL

Las edificaciones o parcelas que configuren el complejo deben tener como destino principal el de vivienda habitual o local.

Ambos términos, el de vivienda y el de local, deben interpretarse en sentido amplio, de forma que tal y como indica RIVERO HERNÁNDEZ: “Se considere vivienda a cualquier hábitat que reúna las

3 Mediante el término “pluralidad” se alude al hecho de que deben existir al menos dos o más parcelas o dos o más edificaciones, ya que de lo contrario no estaríamos ante un CIP.

4 GÓMEZ-FERRER SAPIÑA, R., “Los complejos inmobiliarios privados”. *Revista jurídica del notariado*, núm 22, 2000, pág 86. Dice: “La posibilidad de que estén integrados por dos o más parcelas significa que puede construirse el complejo en la fase en que todavía no se han realizado sobre dichas parcelas las edificaciones destinadas a vivienda o locales. Sobre cada una de ellas, a su vez, podrá construirse una o varias edificaciones.

condiciones aptas para constituir un hábitat de personas o familias, sea de vivienda habitual o de segunda residencia, y se considere local a todo inmueble destinado a un uso distinto del de vivienda”⁵.

Esto implica que en el caso de que el CIP esté integrado por una pluralidad de parcelas, éstas deberán poder ser edificables en cualquier caso.

3.3 ELEMENTOS COMUNES

Como ya he mencionado anteriormente, para la existencia del CIP es necesario que los elementos privativos que lo integren estén interconectados entre sí por una serie de elementos o servicios comunes. Mientras que las viviendas y locales constituyen los elementos privativos, los elementos o servicios comunes podrán consistir en viales, servicio de portería, servicio de limpieza, zonas ajardinadas, deportivas etc⁶.

Tanto los elementos privativos como los comunes deben coexistir a la vez, de forma que los segundos sean accesorios de los primeros. La existencia de elementos comunes se configura por tanto como un requisito imprescindible para la existencia del complejo, ya que la desaparición de los mismos conlleva inevitablemente también la desaparición del propio CIP. Por tanto ambos elementos, tanto privativos como comunes, son **indivisibles**.

En este mismo sentido resuelve la Sentencia núm 275/2012 de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 5ª) de 15 de Junio⁷, al concluir que los elementos o servicios comunes son el requisito decisivo para que se pueda hablar de la existencia de un CIP, ya que son los que generan la necesidad de organizar a una pluralidad de propietarios para su gestión y conservación.

5 RIVERO HERNÁNDEZ, F.: “Comentario ...”, cit., pág.761.

6 La doctrina científica considera como características de los complejos inmobiliarios “la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios”.

7 Sentencia núm. 275/2012 de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 5ª), de 25 de Junio (ECLI:ES:APMA:2012:910): Esta sentencia establece los requisitos necesarios para la existencia de un complejo inmobiliarios. Estos requisitos son “la existencia de bienes o servicios comunes, de titularidad distinta a la individual, que generen derechos y obligaciones comunes” y añade que “el que haya ciertos elementos o servicios comunes, es el requisito decisivo del que no se puede prescindir, ya que es lo que hace que estemos ante una propiedad con peculiaridades sometida a un régimen especial, por la necesidad deponer de acuerdo a un conjunto de propietarios de administrar un acervo común y de sufragar los gastos de su mantenimiento por todos”

Es importante destacar que los elementos o servicios comunes también son susceptibles de enajenación siempre y cuando se haya procedido previamente a su desafectación. Ahora bien, en el caso de que la totalidad de los mismos sean enajenados o cedidos a la Administración el CIP desaparece ya que la existencia de los mismos es indispensable, y por lo tanto no serán de aplicación ni la LPH ni el art. 396 CC.

Los elementos o servicios comunes pertenecerán en copropiedad a los propietarios de los elementos privativos de forma que solo puedan ser utilizados o disfrutados por éstos.

Dentro de los elementos o servicios comunes, el **art. 396 CC** distingue entre elementos comunes por naturaleza y elementos comunes por destino. Los primeros serían “todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute”, mientras que los segundos estarían constituidos por “las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles”. En otras palabras, los elementos comunes por destino serían aquellos que están contemplados como tal en el título constitutivo correspondiente.

Los elementos comunes por naturaleza no pueden ser objeto de desafectación, ya que se configuran como necesarios para el adecuado uso o disfrute de los elementos privativos (ej. fachada, pilares, escalera etc), mientras que los elementos comunes por destino sí que son susceptibles de desafectación (ej. garaje etc).

Debemos tener en cuenta que a pesar de que el citado artículo contenga una enumeración de los elementos comunes, ésta no es taxativa sino solamente enunciativa o ejemplificativa, de forma que podrán existir muchos otros elementos o servicios comunes distintos de los allí contemplados.

4. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

El art. 24 LPH establece que los CIP pueden organizarse de tres formas distintas:

- a) En una sola comunidad de propietarios (art. 24.2.a LPH).
- b) En una agrupación de comunidades (arts. 24.2.b y 24.3 LPH).
- c) No adoptando ninguna de las dos formas anteriores (art. 24.4 LPH).

4.1 COMUNIDAD ÚNICA

*El art. 24.2.a LPH establece que: “Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán: a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del **artículo 5**. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación”.*

En virtud de lo anterior, si acudimos al art. 5 párrafo 2º LPH, vemos que se contemplan 4 formas distintas de constitución:

- a) Por el propietario único del conjunto antes de que los pisos o locales hayan sido vendidos a terceros. Normalmente el propietario único será el promotor inmobiliario.
- b) Por acuerdo de todos los propietarios en su conjunto de los pisos o locales.
- c) Por laudo
- d) Por resolución judicial.

Las dos últimas posibilidades, laudo o resolución judicial, procederán en el caso de que no existiera acuerdo entre los propietarios.

Hay algunos autores, como BUSTOS PUECHE⁸, que consideran que este es el régimen jurídico más apropiado para los complejos inmobiliarios que estén integrados de forma exclusiva por una pluralidad de parcelas individuales, estén construidas o no. O dicho en otras palabras, el régimen jurídico más adecuado para aquellos casos en los que el CIP no esté integrado por edificios.

Cuando se opte por el régimen de propiedad única será aplicable al CIP la LPH en su integridad. Esto se debe a que la constitución del CIP en una sola comunidad se asemeja mucho al de los edificios simples sometidos a la tradicional propiedad horizontal y por ello lo más lógico es su sujeción íntegra a las disposiciones de la LPH. Así lo dispone imperativamente el apartado dos del art. 24 LPH anteriormente transcrito.

Las distintas unidades inmobiliarias independientes deben tener salida o acceso a alguno de los elementos o servicios comunes del complejo. Estas unidades participan en copropiedad de los elementos comunes, con independencia de los elementos comunes propios de cada una de ellas.

4.1.1 Título constitutivo

El título constitutivo, ya sea otorgado por el propietario único, por acuerdo de todos los propietarios, por laudo o por resolución judicial, deberá constar en escritura pública y contener una descripción completa del CIP en su conjunto, así como de las distintas edificaciones o parcelas que lo integran y de los elementos o servicios comunes del mismo. Además de ello, a cada una de las edificaciones o parcelas que conformen el CIP se les asignará en el título constitutivo un número correlativo y se determinará la cuota de participación de cada una de ellas, que será destinada a la gestión y conservación de los elementos o servicios comunes del CIP.

4.1.2 Cuota de participación

Lo que caracteriza a la constitución del complejo como comunidad única es que la cuota de los elementos comunes que deben asumir los propietarios de las distintas unidades inmobiliarias que lo conforman se hace en relación al valor total del complejo⁹.

⁸ BUSTOS PUECHE, J.E., “Examen de la regulación positiva de los complejos inmobiliarios”. *La Ley de propiedad horizontal: doctrina y jurisprudencia*, 1999, pág 645.

⁹ Artículo 3.b, pfo 2º, de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, de 21 de Julio.

Posteriormente esta cuota podrá dividirse a prorrata entre las distintas viviendas o locales que integren cada una de las unidades inmobiliarias básicas, si bien esto solo tendrá efectos a nivel interno.

4.2 AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES

Se dice en el **art. 24.2.b LPH** que el CIP podrá “constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios [...]”.

En el caso de optar por esta posibilidad estaremos ante una pluralidad de comunidades ya constituidas que posteriormente proceden a agruparse en una comunidad mayor que las englobe a todas. Se trataría por tanto de una mancomunidad de comunidades. Es requisito necesario la existencia previa de varias comunidades para proceder a la agrupación, ya que en el caso de que éstas no existieran y solo hubiera una pluralidad de propietarios individuales éstos no podrían optar por esta forma de constitución¹⁰.

A la supracomunidad le corresponderá la administración y gestión de los elementos comunes del complejo mientras que a cada una de las comunidades que la integran les corresponderá la administración y gestión de sus propios elementos comunes. Como se puede observar, la supracomunidad y las comunidades que la integran tienen competencias y funciones distintas, configurándose como entes independientes.

Optar por esta alternativa sería, tal y como indica BUSTOS PUECHE¹¹, lo conveniente para aquellos complejos que están compuestos por una pluralidad de edificios que a su vez están formados por una pluralidad de pisos, ya que la agrupación permitiría una mejor gestión y

10 La Sentencia núm. 606/1999 de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 6ª), de 19 de Julio (AC\1999\8631), indica que la pertenencia a una urbanización (CIP) no obsta para la pertenencia a una comunidad menor integrada dentro de la misma: “[...] no existe duda de la pertenencia del inmueble a la comunidad actora, y ello no obsta a que dentro de la misma pueda pertenecer a un grupo edificado concreto que tenga, a su vez, otra comunidad con sus propios servicios y propiedad común que afecten exclusivamente al núcleo de las viviendas que la conformen”.

11 BUSTOS PUECHE, J.E., “Examen de la regulación positiva de los complejos inmobiliarios”. *La Ley de propiedad horizontal: doctrina y jurisprudencia*, 1999, pág 645.

organización de todo el conjunto.

Cuando se opte por este régimen, podrán proceder a la constitución del complejo como agrupación de comunidades, o bien el propietario único del complejo antes de la venta de los distintos pisos o locales, o bien por unanimidad de los presidentes de las distintas comunidades que pretenden agruparse. En este segundo caso será necesario que todas y cada una de las comunidades hayan autorizado previamente a sus presidentes, para ello se exigirá voto a favor de la mayoría simple de los propietarios.

4.2.1 Título constitutivo

El contenido del título constitutivo se encuentra recogido en el **art. 24.2.b LPH**, el cual establece que “ [...] El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad”.

En virtud de lo anterior, el título constitutivo deberá constar en escritura pública y deberá contener:

- a) Una descripción del complejo inmobiliario en su conjunto.
- b) Una descripción de los elementos o servicios comunes del CIP (ej. viales).
- c) La cuota de participación correspondiente a cada una de las comunidades integradas sobre los elementos comunes del complejo.

Ahora bien, cuando el título constitutivo sea otorgado por el propietario único del conjunto, que normalmente será el promotor, también deberá incluir una descripción de las distintas comunidades integradas. Ello no se exige cuando la constitución del CIP se lleva a cabo por acuerdo de los presidentes de la Junta, ya que en este caso las comunidades integradas ya están previamente constituidas como tal y descritas en sus correspondientes títulos constitutivos.

En el título constitutivo se asigna un número correlativo a cada una de las unidades inmobiliarias independientes. Dicho título es inscribible en el Registro de la Propiedad. Del mismo modo, los estatutos también podrán inscribirse en el citado Registro, lo cual es recomendable para que tengan efectos “erga omnes”.

4.2.2 Cuota de participación

En este caso, a diferencia de lo que sucedía cuando el CIP se constituía en una sola comunidad, la cuota de participación de los propietarios se determinará en relación a los elementos comunes, y no en relación al valor total del complejo.

Independientemente de quién constituya el CIP, a cada unidad inmobiliaria básica se le asigna un porcentaje de participación en relación a los elementos o servicios comunes del complejo. Dicho porcentaje se hace en relación a 100 centésimas.

Si la unidad inmobiliaria básica es por ejemplo a su vez un edificio dividido horizontalmente, a cada unidad privativa de dicho edificio se le asignará una cuota de participación proporcionalmente a la participación de cada una de ellas en el edificio. Si bien, dicho reparto entre las distintas unidades privativas que integran el edificio es únicamente a nivel interno entre los propietarios, ya que es la unidad inmobiliaria básica la que oficialmente tiene atribuida una cuota de participación con respecto al complejo.

En otras palabras, la cuota de participación asignada a cada unidad inmobiliaria básica es única, independientemente de su posterior reparto a prorrata entre los distintos propietarios que la integren. Es por ello que a efectos de deudas el CIP contra quien debe dirigirse es contra la comunidad de propietarios de la unidad inmobiliaria básica y no contra los propietarios que en particular la integren.

Junto a esta cuota de participación asignada en relación a los elementos o servicios comunes del complejo existe una doble cuota que es la correspondiente a cada subcomunidad respecto de sus propios elementos comunes.

Por tanto, los CIP constituidos como agrupación de comunidades se caracterizan por la existencia de una doble cuota, la relativa a los elementos y servicios comunes del CIP en su conjunto y la relativa a los elementos comunes de cada una de las subcomunidades que conforman el CIP.

4.2.3 Órganos

La supracomunidad constará de una Junta, cuya función será la de administración y conservación de los elementos o servicios comunes del complejo. La Junta debe estar integrada por los presidentes de las distintas comunidades que integran el conjunto, que serán nombrados conforme al procedimiento del art. 13 LPH a través de la junta de cada una de las distintas comunidades¹².

Para determinadas decisiones los presidentes de la Junta requieren de previo acuerdo de los propietarios de su comunidad. Esto sucede en los casos en los que se exige a los presidentes de la Junta mayoría cualificada para la toma de un acuerdo, requiriendo previamente la mayoría cualificada de su respectiva comunidad, que consiste en el voto de tres cuartas partes del total de los propietarios de la misma.

Cuando alguno de los presidentes de las distintas comunidades integradas no haya obtenido el voto favorable de la mayoría cualificada de propietarios de su respectiva comunidad no podrá ejercer voto en la Junta para la toma de decisión del asunto de que se trate. Por otro lado, en el caso de que sí que obtuviera el voto favorable de la mayoría cualificada de propietarios de su respectiva comunidad, a la hora de emitir su voto tampoco podrá apartarse del sentido del voto emitido por la misma.

Para el resto de decisiones que no requieran mayoría cualificada no es necesaria la previa votación o autorización de cada comunidad, de forma que podrán tomar esas decisiones los presidentes de la Junta sin necesidad de acudir a la junta de su respectiva comunidad. Esto es así para la toma de decisiones de menor trascendencia (ej. mero mantenimiento de los elementos o servicios comunes de la supracomunidad).

¹² Esto es dispositivo, ya que como indica el propio art. 24.3.a LPH, “la Junta se compondrá de los presidentes de las distintas comunidades integradas salvo pacto en contrario”. Por lo tanto, los miembros de la Junta podrán ser otros si así se acuerda en los Estatutos.

Estarán legitimados para impugnar los acuerdos adoptados en la Junta de la supracomunidad las personas establecidas en el art. 18.2 LPH¹³ ¹⁴, en virtud de lo establecido en el art. 24.3 LPH:

- Los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta.
- Los propietarios ausentes por cualquier causa.
- Y los propietarios que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto.

En virtud de ello, no solo estarán legitimados para impugnar los acuerdos de la Junta de la supracomunidad los presidentes de las distintas subcomunidades, sino también el resto de propietarios que configuran el complejo. Ahora bien, para que los distintos propietarios puedan impugnar de forma directa dicho acuerdo será requisito previo y necesario que hubieran votado en contra de dicho acuerdo en la respectiva reunión de su comunidad. Esto es lo que se conoce como la “doctrina de los actos propios”¹⁵.

El propietario, para poder impugnar el acuerdo de la Junta, deberá respetar el plazo establecido en la ley, ya que una vez transcurrido el mismo no se permitirá dicha impugnación. Dicho plazo es de 30 días naturales desde que se adoptó el acuerdo en la Junta¹⁶.

En la supracomunidad también deberá existir un Presidente, el cual podrá ser una única persona o varias. Lo habitual es que sea una única persona, y que a su vez sea elegido de entre los distintos presidentes que conforman la Junta. Si bien esto no es obligatorio, pudiendo ser Presidente cualquier otro propietario que no ostente la función de presidente de la Junta.

13 El artículo 18 de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, de 21 de Julio establece que “Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto [...]”.

14 Debemos tener en cuenta que, puesto que estamos abordando el tema de los complejos inmobiliarios privados, cuando el art. 18.2 LPH hace referencia a “los propietarios que hubieran salvado su voto en Junta o los que indebidamente hubieran sido privados de su derecho de voto” habrá que entender que se refiere a la junta de la respectiva comunidad a la que pertenezca el propietario que pretende impugnar el acuerdo de la Junta de la supracomunidad.

15 La doctrina de los actos propios se basa en la idea de que nadie puede ir en contra de sus propios actos.

16 La Sentencia Sentencia núm. 312/2011 de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13ª), de 10 de Junio (ECLI:ES:APM:2011:9727) establece el plazo que tienen los propietarios ausentes para la impugnación de un acuerdo de la Junta: “el propietario ausente, un vez informado del acuerdo adoptado en Junta, dispone de 30 días naturales para manifestar su discrepancia desde que recibe el Acta, transcurridos los cuales, carece de legitimación para impugnarlos, y si manifiesta dentro de dicho plazo su desacuerdo, dispone del plazo establecido en el art. 18 LPH para impugnarlos”.

También podrá crearse la figura del vicepresidente, vocales etc, si bien esto no es obligatorio. De crearse dichos órganos éstos no podrán interferir en las funciones o competencias del resto.

Por último encontramos la figura del Administrador, cuya función es la de gestionar los elementos y servicios comunes de la supracomunidad. Lo preferible es que el administrador sea la misma persona tanto para la supracomunidad como para cada una de las comunidades agrupadas, ya que de lo contrario se puede generar cierta confusión.

4.2.4 Fondo de reserva

La constitución de un fondo de reserva es voluntaria, tal y como se desprende del **art. 24.3.c LPH** que establece que “salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva”.

4.3 COMUNIDAD ATÍPICA

El **art. 24.4 LPH** contempla la posibilidad de que “a los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior”.

De la propia definición se desprende que se trata de un CIP que no ha asumido ninguno de los dos modos de constitución explicados anteriormente y que obviamente reúne los requisitos necesarios para poder ser considerado un complejo inmobiliario.

En estos casos el CIP se registrará en primer lugar por la autonomía de la voluntad, y en su defecto por las disposiciones de la LPH pero con las particularidades contempladas en el art. 24.3 LPH, al igual que sucedía con la agrupación de comunidades.

Es importante tener en cuenta que a pesar de que estas comunidades se rijan por la autonomía de la voluntad de los propietarios, las normas de la LPH de carácter imperativo prevalecen sobre los acuerdos que hayan podido establecer los propietarios para la regulación del CIP. Por tanto, el CIP se registrará en primer lugar por las normas imperativas de la LPH, en segundo lugar por los acuerdos de los propietarios y en tercer lugar por las normas dispositivas de la LPH.

En base a lo anterior, cuando concurren los requisitos para la existencia de un complejo inmobiliario, y aunque no exista título constitutivo del mismo, resultarán de aplicación los preceptos de la LPH. De ello se desprende que en estos casos la existencia o no de título constitutivo no es requisito esencial para poder hablar de la existencia de un CIP. Esto mismo lo establece la SAP 50/2011 de 9 de Febrero (ECLI:ES:APSE:2011:804)^{17 18}.

La forma de constitución que pueden pactar los propietarios de los distintos elementos privativos del complejo para la gestión y conservación de los elementos comunes es muy variada y como ya he dicho dependerá de la voluntad de dichos propietarios, los cuales podrán optar por la forma que más se ajuste a sus necesidades.

Esta modalidad de organización jurídica del complejo es óptima para aquellos casos de extrema complejidad, es decir, para aquellos CIP con tantas particularidades que resulta más adecuada su regulación a través de pactos entre los particulares que asumiendo alguno de los regímenes anteriores. Ejemplo de ello sería, tal y como indica en su obra BUSTOS PUECHE¹⁹, cuando el CIP está conformado tanto por edificios como por parcelas, que pueden estar construidas o no.

17 Sentencia núm. 50/2011 de la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 6ª), de 9 de Febrero (ECLI:ES:APSE:2011:804): “[...] basta con la acreditación de la coexistencia de diferentes unidades inmobiliarias, que existan propietarios distintos y que la propiedad singular y exclusiva sobre cada uno de esos elementos lleve aparejada la participación, sobre elementos comunes [...]. Dándose por tanto esta situación fáctica (aun prescindiendo de la existencia de título de constitución), a ella le es de aplicación el régimen jurídico de la LPH y, por tanto, de todos sus preceptos de carácter imperativo, no susceptible de elusión en virtud de pacto estatutario [...]”.

18 Sentencia núm. 312/2011 de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13ª), de 10 de Junio (ECLI:ES:APM:2011:9727): “[...] la comunidad atípica, a modo de cajón de sastre abierto en el que caben todo tipo de conjuntos inmobiliarios regulados por la autonomía de la voluntad reflejada en los estatutos y supletoriamente por las normas de la LPH”.

19 BUSTOS PUECHE, J.E., “Examen de la regulación positiva de los complejos inmobiliarios”. *La Ley de propiedad horizontal: doctrina y jurisprudencia*, 1999, pág 645.

5. INSCRIPCIÓN REGISTRAL

A pesar de que la inscripción en el Registro de la Propiedad no es obligatoria sino potestativa, resulta muy recomendable que el título constitutivo y los estatutos del complejo inmobiliario se inscriban ya que ello aporta seguridad jurídica. La inscripción, de hacerse, protegerá jurídicamente a los distintos titulares del CIP gracias a la publicidad que el Registro otorga.

Ahora bien, aunque la inscripción de los Estatutos sea necesaria para su oponibilidad frente a terceros, la no inscripción de los mismos sí que producirá, en cualquier caso, efectos entre las partes que los constituyeron. En otras palabras, la inscripción o no de los Estatutos es relevante únicamente de cara a su efectividad frente a terceros y no entre las partes que los constituyeron. A ello hace referencia la STS 401/2009 de 28 de Mayo²⁰.

La inscripción registral del CIP se lleva a cabo por medio del llamado “sistema piramidal”. Este sistema piramidal también es denominado como “sistema de folio múltiple” y fue introducido a través de la Resolución de 2 de abril de 1980 de la Dirección General de los Registros y del Notariado²¹.

Esta Resolución hay que ponerla en relación con el art. 8 de la Ley Hipotecaria, el cual viene a establecer como regla general la apertura de un folio único para cada finca en el momento de su inscripción. Esta regla general encuentra una excepción en el caso de los CIP, ya que para la inscripción de los mismos se requiere la apertura de múltiples folios.

En base a ello, si estamos ante un CIP compuesto por una pluralidad de edificios divididos horizontalmente, cuyo régimen jurídico más adecuado es el de agrupación de comunidades, deberá abrirse:

20 Sentencia núm. 401/2009 del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 28 de Mayo (ECLI:ES:TS:2009:3309): Esta sentencia declara que “los estatutos tienen una eficacia configuradora absoluta y producen efectos entre las partes que contribuyeron a su formación y constitución a los que obliga junto a los demás que de los mismos traigan causa por virtud de un negocio jurídico posterior, al margen de la inscripción registral [...]”.

21 El régimen de la RDGRN del 2 de abril de 1980 (publicado en BOE núm. 129, de 29 de mayo de 1980, págs. 11787 a 11789) fue implantado en un primer momento para cubrir la laguna legal existente respecto a la inscripción registral de los CIP. La solución consistió en la aplicación analógica de las normas existentes para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las propiedades horizontales simples a los propios CIP. Si bien, una vez entró en vigor la reforma de la LPH 49/1960 de 21 de Julio, este es el sistema que sigue utilizándose al efecto por ser el más adecuado.

- Un folio general relativo a todo el complejo el cual debe contener una descripción general del CIP, de sus elementos comunes y de sus reglas generales plasmadas previamente en su título constitutivo y estatutos.
- Un folio para cada uno de los edificios o bloques que conformen el CIP, que deberán relacionarse con el folio principal relativo a la finca matriz.
- Un folio para cada uno de los pisos o locales que conformen los edificios o bloques en régimen de propiedad horizontal, que deberán relacionarse también con el folio general de la finca matriz y con el folio relativo al edificio o bloque al que pertenezcan.

Si por el contrario estamos por ejemplo ante un CIP compuesto únicamente por parcelas individuales, cuyo régimen jurídico más adecuado es el de comunidad única, deberá abrirse:

- Un folio general relativo a todo el complejo el cual debe contener una descripción general del CIP, de sus elementos comunes y de sus reglas generales plasmadas previamente en su título constitutivo y estatutos.
- Un folio para cada una de las unidades inmobiliarias independientes que conformen el conjunto, que deberá relacionarse con el folio general.

6. ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 26 DEL TRLSRU'15

Además de en la LPH los complejos inmobiliarios también se encuentran contemplados en el actualmente vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, concretamente en su art. 26.

En el art. 26 TRLSRU se hace una distinción entre dos tipos de complejos inmobiliarios, por un lado los complejos inmobiliarios privados, que estarían también regulados en el art. 24 LPH, y por otro lado los complejos inmobiliarios urbanísticos, siendo necesario analizar a continuación ambas figuras y ver en qué se diferencian.

6.1 COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO

El **art. 26.6 *in fine*** TRLSRU recoge la figura de los complejos inmobiliarios estableciendo que:

“A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuota porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos”.

Como se puede observar, y al igual que en el art. 24 LPH anteriormente examinado, se establecen como requisitos determinantes para la existencia de un complejo inmobiliario tanto la existencia de elementos privativos como de elementos o servicios comunes, de forma que la propiedad de estos últimos pertenezca de forma inherente a los propietarios de los primeros.

En ninguno de ambos artículos ni en el art. 396 CC se hace mención alguna a que el suelo deba ser elemento común para que pueda hablarse de la existencia de complejo inmobiliario, si bien aunque el art. 396 CC no lo diga de forma explícita, se entiende que el suelo debe ser necesariamente elemento común ya que en caso contrario se estaría derogando el “principio superficies solo cedit”, que es imperativo, y en virtud del cual “la superficie cede ante el suelo”²².

²² El “principio superficies solo cedit” viene a decir que la construcción levantada sobre suelo ajeno se considera absorbida por el propietario de este último.

6.2 COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO

El **art. 26.5** TRLSRU establece que:

“Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico [...]”.

Del tenor de dicho artículo se desprende que, si el complejo inmobiliario está integrado por superficies superpuestas en la rasante, suelo o subsuelo destinadas tanto a edificación o uso privado o patrimonial de la Administración como a dominio público no estaremos ante un complejo inmobiliario privado sino ante un complejo inmobiliario urbanístico. Además de ello, será necesaria la previa existencia de ordenación, de forma que, tal y como indica GUIMERÁ RICO J.J., “el planeamiento atribuya aprovechamientos urbanísticos independientes”²³.

Lo que diferencia al CIP y al CIU es que este último presenta distintas alturas o niveles horizontales en la vertical del suelo, de forma que la titularidad de las mismas sea privada (o patrimonial de la Administración) y pública. Un ejemplo de ello sería la construcción de un aparcamiento privado bajo suelo configurado de dominio público.

Ahora bien, el problema que se nos puede plantear es qué ocurriría con dos propiedades superpuestas, una en el suelo y otra en el subsuelo, no siendo el suelo elemento común (por pertenecer solo a una de ellas) ni tampoco existiendo ningún otro elemento o servicio común entre ambas propiedades (característica propia y esencial de los complejos inmobiliarios), de forma que éstas fueran totalmente independientes la una de la otra. Pues bien, nuestro ordenamiento jurídico no recoge, desde el punto de vista jurídico-privado, la posibilidad de regular mediante la figura del complejo inmobiliario dos fincas superpuestas totalmente independientes²⁴. Para poder encauzar dicha realidad mediante la figura del complejo inmobiliario es necesaria la existencia de algún elemento o servicio común, aunque sean por ejemplo los forjados únicamente. En otras palabras, no

23 GUIMERÁ RICO, J.J., “El complejo inmobiliario urbanístico: dominio público, ¿subsuelo privado?”. *Anales de la facultad de derecho*, 32, 2015, pág. 97.

24 ALONSO PÉREZ, M.T., “Temporalidad del derecho de superficie y los efectos de su extinción: principal inconveniente para que sirva de vía de acceso a la vivienda”. *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda: desde los problemas generados por la vivienda en propiedad ordinaria financiada con créditos hipotecarios a las modalidades jurídico-reales de acceso a la vivienda*, 2018.

se requiere que el suelo sea elemento común, pero sí se exige que exista al menos algún elemento o servicio común entre las propiedades superpuestas.

A esto mismo hace referencia la RDGRN de 5 de abril de 2002, que permite la inscripción Registral de un aparcamiento privado construido bajo suelo de carácter público por entender que sí que existía un elemento común entre ambas propiedades superpuestas, que en este caso eran los forjados del aparcamiento. Además añade que, aunque ni siquiera los forjados fueran elemento común, si su mantenimiento y cuidado sí que lo fuera, también podría articularse dicha realidad a través de la figura del complejo por entenderse dicho mantenimiento y cuidado como un servicio común existente entre ambas propiedades superpuestas²⁵.

6.3 REALIDADES EXCLUIDAS

Si estas superficies superpuestas están atribuidas únicamente a dominio público no estaremos ante un CIU ya que no se cumplirá con el requisito de la titularidad pública y privada (o patrimonial de la Administración).

Si por el contrario están atribuidas únicamente a dominio privado, no estaremos ante un CIU porque no se cumple el requisito anterior, ya que no existiría interés público alguno para su constitución como complejo inmobiliario urbanístico pero sus propietarios, si así lo desean, podrán constituir un complejo inmobiliario privado.

En resumen, el complejo inmobiliario urbanístico recogido y contemplado en el art. 26.5 TRLSRU solo estaría previsto para superficies superpuestas, siendo una de ellas de dominio público y otra de dominio privado (o patrimonial de la Administración), debiendo existir algún elemento o servicio común entre ambas superficies.

25 La RDGRN de 5 de abril de 2002 (publicado en BOE núm. 129, de 30 de Mayo de 2002, págs. 19363 a 19366) establece que: “El punto de conexión entre fincas y titulares sí que se da y precisamente su regulación es lo que determina el otorgamiento del complejo inmobiliario cuya inscripción se pretende. El propio Registrador en su nota reconoce que, según el artículo 4 de los Estatutos, son elemento común los forjados del aparcamiento; y aunque sólo fuera eso, su mantenimiento y utilización conjunta justificaría la articulación del complejo que se pretende”.

CONCLUSIÓN

Gracias a este pequeño análisis he podido conocer y comprender el régimen jurídico relativo a la figura de los complejos inmobiliarios. Una figura cuyas implicaciones jurídicas eran para mi desconocidas antes de realizar este trabajo y que plantea numerosos problemas jurídicos.

A lo largo del trabajo hemos visto que esta figura requiere la concurrencia de una pluralidad de requisitos, el más importante la existencia de elementos comunes. Visto así ello se asemeja mucho a la propiedad horizontal tradicional (ej. la clásica comunidad de vecinos que existe en un edificio simple para la gestión, administración y conservación de sus elementos comunes), si bien es mucho más compleja porque ya no estamos ante una sola unidad inmobiliaria básica sino ante varias, y todas ellas independientes las unas de las otras pero compartiendo entre sí algunos elementos o servicios comunes. Es por ello por lo que se introdujo la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 de 21 de Julio, efectuada por la Ley 8/1999 de 26 de Marzo, para poder dar cobertura jurídica a una realidad que no deja de evolucionar.

A través de los artículos que he ido analizando a lo largo de mi trabajo podemos observar que lo que ha tratado el legislador es de dar cobertura jurídica a una figura que en cierta manera era invisible para el derecho pero que sin embargo necesitaba una regulación inmediata dada su importancia. Su evolución y peso en la actualidad es evidente ya que no son pocas las personas que deciden vivir en urbanizaciones donde aparte de encontrarse su vivienda pueden encontrar otro tipo de servicios y actividades que un edificio simple en régimen tradicional de propiedad horizontal no podría otorgarles. Residir en un complejo inmobiliario permite compaginar la vida en las ciudades, o a las afueras de ellas, con menos bullicio y más tranquilidad, lo cual caracteriza la vida rústica. Los residentes pueden de esta forma disfrutar de la familia y del ocio sin salir del complejo.

Ahora bien, al igual que el CIP requiere que concurren unas características específicas para su existencia, también resultan de interés las distintas formas en las que éste puede organizarse según señala el art. 24.2 de la LPH: comunidad de propietarios única; agrupación de comunidades de propietarios; o la de comunidad atípica contemplada en el párrafo cuarto de este mismo precepto. Optar por una alternativa u otra dependerá de la forma de organización que mejor se adapte a las características de cada complejo y ello supondrá que la organización interna y normativa aplicable

será distinta en un caso u otro.

También es de destacar que la forma de llevar a cabo la inscripción registral del CIP difiera de la regla general prevista en la Ley Hipotecaria, relativa a la apertura de un folio único por finca para su inscripción en el correspondiente Registro de la Propiedad. En este sentido, para proceder a la inscripción del CIP no bastará con la apertura de un folio único, sino que será necesaria la apertura de múltiples folios de forma que exista un folio general relativo a todo el complejo y folios sucesivos, relacionados con el principal, en los que se irán inscribiendo de forma piramidal las unidades inmobiliarias básicas e independientes que conformen el complejo. El número de folios que deberá abrirse dependerá en cada caso del número de parcelas individuales o edificios divididos horizontalmente que lo compongan.

Por otro lado, el art. 26 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, también hace referencia a los complejos inmobiliarios, estableciendo una distinción entre un complejo inmobiliario privado propiamente dicho y el complejo inmobiliario urbanístico. La diferencia fundamental entre ambas figuras es que el CIU se utiliza para articular superficies superpuestas en la rasante, suelo o subsuelo siendo una de esas superficies de titularidad pública y otra de titularidad privada (o patrimonial de la Administración).

Para finalizar me gustaría apuntar que a través de este breve análisis mi objetivo principal ha sido tratar de conocer el régimen jurídico de los complejos inmobiliarios, de forma que dicho estudio contribuya a extender mi formación jurídica a instituciones a las que dejan poco margen los planes de estudios de las asignaturas que he cursado a lo largo del título de Grado en Derecho.

BIBLIOGRAFÍA

BUSTOS PUECHE, José Enrique, “Examen de la regulación positiva de los complejos inmobiliarios” en *Ley de Propiedad Horizontal: doctrina y jurisprudencia*, ISBN 84-78557-47-4, 1999, págs. 643-651.

SORIA MARTÍNEZ, Gabriel, “Eficacia de las limitaciones en los complejos inmobiliarios frente a actos amparados bajo licencia urbanística” en *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, ISSN 0210-0444, 2013, núm. 737, págs. 2076-2085.

ARANDA RODRÍGUEZ, Remedios, “El régimen de los complejos inmobiliarios privados en la Ley de Propiedad Horizontal” en *Revista Aranzadi de Derecho patrimonial*, ISSN 1139-7179, 2010, núm. 24, págs 151-175.

GÓMEZ-FERRER SAPIÑA, Rafael, “Los complejos inmobiliarios privados” en *Revista jurídica del notariado*, ISSN 1132-0044, 2000, núm. 33, págs. 75-136.

TORRES LANA, José Ángel, “La regulación de los complejos inmobiliarios privados en la Ley de Propiedad Horizontal”, *Actualidad Civil*, ISSN 0213-7100, 2000, núm. 3, págs. 875-893.

GUIMERÁ RICO, Juan José, “El complejo inmobiliario urbanístico: dominio público, ¿subsuelo privado? en *Anales de la Facultad de Derecho*, ISSN 0075-773X, 2015, núm. 32, págs. 85-105.

[https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/5018/AFD_32_%282015%29_04.pdf?](https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/5018/AFD_32_%282015%29_04.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

[sequence=1&isAllowed=y](https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/5018/AFD_32_%282015%29_04.pdf?sequence=1&isAllowed=y) [último acceso: 07/05/2019].

ALONSO PÉREZ, María Teresa, "Temporalidad del derecho de superficie y los efectos de su extinción: principal inconveniente para que sirva de vía de acceso a la vivienda", en la obra colectiva dirigida por ALONSO PÉREZ, María Teresa, *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda: desde los problemas generados por la vivienda en propiedad ordinaria financiada con créditos hipotecarios a las modalidades jurídico-reales de acceso a la vivienda*, edit. Aranzadi, ISBN 978-84- 9099-217-3, 2018.

DOCUMENTACIÓN

1. LEGISLACIÓN

Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de Julio de 1889.

[https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con)

Ley de propiedad horizontal 49/1960 de 21 de Julio.

<https://www.boe.es/eli/es/l/1960/07/21/49/con>

Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre.

<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con>

Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de Febrero de 1946.

[https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/con)

2. JURISPRUDENCIA.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13ª), núm. 312/2011 de 10 de Junio (ECLI:ES:APM:2011:9727).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 5ª), núm. 275/2012 de 25 de Junio (ECLI:ES:APMA:2012:910).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 6ª), núm. 606/1999 de 29 de Julio (AC\1999\8631).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 6ª), núm. 50/2011 de 9 de Febrero (ECLI:ES:APSE:2011:804).

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 992/2008 de 27 de Octubre (RJ

2008\5796).

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 401/2009 de 28 de Mayo (ECLI:ES:TS:2009:3309).

3. OTRAS FUENTES.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de Abril de 1980 (publicado en BOE núm. 129, de 29 de mayo de 1980, págs. 11787 a 11789).

<https://www.boe.es/boe/dias/1980/05/29/pdfs/A11787-11789.pdf>

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002 (publicado en BOE núm. 129, de 30 de Mayo de 2002, págs. 19363 a 19366).

<https://www.boe.es/boe/dias/2002/05/30/pdfs/A19363-19366.pdf>